

моменту його знищення», що повинно опосередковувати його автоматичне виключення з державного реєстру незалежно від дій власника.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran1897#n1897>
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/paran159#n159>
3. Цивільне право України: Підручник. в 2-х томах. Том 1 / За ред. д-ра юрид. наук, проф. Є.О. Харитонова, канд. юрид. наук Н.Ю. Голубєвої. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. – 832 с.

Лєвічев Артем Дмитрович

*студент 2-го курсу соціально-правового факультету
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник – к.ю.н., асистент Швидка В.Г.*

МОМЕНТ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Перехід права власності на майно чи річ може здійснюватися за цивільно-правовим договором, проте через це постає питання визначення моменту, коли це право переходить від продавця до покупця.

Момент виникнення права власності грає дуже важливу роль, оскільки з нього починається повна правомочність власника цього права щодо володіння, розпорядження та користування річчю або майном.

Питанням моменту переходу права власності до набувача за договором досліджувались у роботах Н.С. Кузнецової, В.В. Луця, О.В. Дзери, та інших. [1, с. 2].

Актуальність теми в тому, що момент виникнення зазначеного права за договором купівлі-продажу в Цивільному кодексі України визначений нечітко, тобто не охоплює всю широту теми, а тому, необхідно визначити з якого моменту виникає право власності.

Тому слід розглянути наступне питання: конкретний момент, коли особа «отримує» право власності на річ за договором купівлі-продажу?

Предметом дослідження є визначення моменту переходу права власності до покупця за договором купівлі-продажу майна (або речі). Метою є необхідність розгляду умов переходу та вдосконалення законодавства.

Момент укладення договору може не співпадати з моментом виникнення права власності, що викликає порушення прав покупця за договором купівлі-продажу.

У ст. 334 ЦК України, законодавець встановлює, що право власності у набувача за договором виникає в чітко визначених випадках: 1) у момент передачі зазначеного майна; 2) за необхідності нотаріального посвідчення – з моменту цього посвідчення або з моменту набрання законної сили рішення суду про визнання непосвідченого договору дійсним; 3) якщо майно підлягає державній реєстрації – з дня проведення реєстрації [2].

В той же час дана норма вказує, що момент переходу можна указати в договорі, наприклад він настає після вчинення певних дій (проведення експертної оцінки, ремонту майна тощо).

Визначення переходу за договором купівлі-продажу є складною проблемою, адже питання є неоднозначним. Для деяких категорій майна (земельні ділянки, майнові комплекси і т.д.) умови заключення договору визначені в законодавстві. Наприклад, Цивільний кодекс України (далі – ЦК України), ст. 657 вказує: договір купівлі-продажу складається та укладається в письмовій формі, а до того ж підлягає посвідченню нотаріусом. Винятком являється лише договорів купівлі-продажу майна, яке знаходиться в податковій заставі [2].

Даний договір (купівля-продаж) вимагає обов'язкову державну реєстрацію, тому право власності покупця на майно виникає з моменту цієї реєстрації. До того ж такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. А тому вищезгадане право переходить з моменту посвідчення [2].

Шлях вирішення даної проблеми запропонував К. Поляник: підставою виникнення права власності на нерухомість слід визнати не просто договір або його реєстрацію, а цілий юридичний склад – укладення договору купівлі-продажу нерухомості з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією. Як наслідок, державна реєстрація займає кінцеве місце у складі, а тому право власності набувається з моменту такої реєстрації.

Але водночас, не можна погодитися з тим, що момент укладення відповідного договору визначається державною реєстрацією, що встановлена законом (зокрема договору про відчуження нерухомості), а отже, й час переходу права власності на річ, яка набувається за договором, оскільки ЦК України, момент переходу права власності не прив'язує до моменту укладення договору. Така позиція законодавця підтримується і є виправданою цивілістичною наукою. Так, є думка Г.Ф. Шершеневича який вказував, що «продавець зберігає право на

продану річ до передачі і тому може знову продати її і тим самим позбавити покупця набутого права, надаючи йому право вимагати винагороди» [1, с. 5].

Існують цікаві випадки, коли момент виникнення права власності або його переходу встановлюється спеціальним правилом. Так, Законом України «Про приватизацію майна невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» [4] чітко встановлено момент переходу – нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу. Незважаючи на те, що факт передачі майна повинен бути оформлений актом прийому-передачі та настає після оплати придбаного майна.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку настає з моменту державної реєстрації. Також слід додати, що після реєстрації ділянці присвоюють кадастровий номер, а новий власник земельної ділянки повинен отримати витяг з Державного земельного кадастру, як підтвердження виконаної реєстрації ділянки [4].

Можна зазначити, що умова про момент переходу права власності на товар, що передається за договором купівлі-продажу повинна бути обов'язково визначена сторонами договору у випадках: 1) якщо визначити конкретний момент передачі неможливо; 2) за договором передається складна річ, нерухома річ або майнове право; 3) якщо про визначення даної умови заявив хоч один із контрагентів [1].

Значення такої умови щодо моменту переходу права за договором купівлі-продажу є істотним, бо саме з переходом цього права покупець отримує можливість у повній мірі користуватися, розпоряджатися та володіти своїм майном.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Мамченко Ю.А. Визначення умови про перехід право власності у договорі купівлі-продажу / Ю.А. Мамченко // Право. – 2009. – №1. – С.1-9.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № № 40-44. – Ст. 334.
3. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію) : Закон України від 06 травня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 350.
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – Ст. 125.